

Vorlage Nr. II 6/2024		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 1

Aufhebung der Festlegung des Stadtumbaugebiets Grünhöfe

A Problem

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22. Dezember 2005 auf Grundlage des Stadtumbaukonzepts sowie eines Gutachtens der GEWOS zur neuen Stadtumbaustrategie aus dem Jahr 2004 die Festlegung des Stadtumbaugebiets Nr. 1 Grünhöfe beschlossen.

Am 27. September 2007 wurde eine Erweiterung des Stadtumbaugebietes beschlossen mit der Intention, die z.T. entstandenen Rückbauflächen einer städtebaulichen Neuordnung im Sinne einer sozialen Durchmischung zuzuführen, Modernisierungsmaßnahmen am Wohnungsbestand und der öffentlichen Infrastruktur – soziale, schulische Einrichtungen, Freiräume und Straßen – vorzunehmen.

Die im Rahmen des GEWOS Gutachtens empfohlenen Strategien wurden in Grünhöfe umgesetzt. Wohnungsleerstände in städtischer Randlage wurden minimiert und vorhandene Wohnblöcke modernisiert. Es entstanden neue Grünflächen, so dass Grünhöfe insgesamt als attraktiver Wohnort für Mieter in Wert gesetzt wurde. Für die Wohnungsgesellschaften STÄWOG und GEWOBA hat sich die Leerstandsquote teilweise unterhalb der Fluktuationsreserve von 3% verringert. Zudem entstand durch die neue Einfamilienhaussiedlung an der Seilerstraße eine verbesserte Durchmischung der sozialen Bevölkerungsstruktur, eine wichtige Voraussetzung der sozialen Integration. Damit sind die im GEWOS-Gutachten vorgesehenen Maßnahmen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände nahezu vollständig behoben und die festgestellten sozialen Problemlagen erheblich verringert. Der weitere ständig erforderliche Modernisierungs- und Erneuerungsprozess wird von der Städtischen Wohnungsgesellschaft und der Gewoba als Eigentümerinnen weiter vorangetrieben und begleitet.

Ausgangssituation

Bremerhaven hat von 2003 - 2006 an dem Forschungsprogramm des Bundes „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) in Form eines Projektes mit Impulsprogrammen teilgenommen. Dieses Projekt bildete die Grundlage für ein dauerhaft zu implementierendes Fördergebiet in Grünhöfe zur Nutzung von Regelprogrammen der Städtebauförderung. Parallel wurde ein Gutachten der GEWOS zur neuen Stadtumbaustrategie aus dem Jahr 2004 erstellt und nachfolgend beschlossen.

In diesem Gutachten wurde nachvollziehbar dargelegt, dass Grünhöfe erhebliche soziale, städtebaulichen und wohnungswirtschaftliche Missstände aufwies. Besonders die Großbausiedlungen waren hiervon betroffen, da sie einen hohen Sanierungs- und Investitionsbedarf, eine im Stadtgefüge erschwerende Rand- und Insellage sowie einen hohen Wohnungsleer-

stand aufwiesen. Die Studie empfahl aufgrund eines prognostizierten allgemeinen Bevölkerungsschwunds und Schrumpfungsprozesses in Bremerhaven einen konzentrierten Rückbau unattraktiver Großbausiedlungen und eine Nachnutzung von freigewordenen Flächen.

Die bis Ende 2007 vollzogenen Rückbaumaßnahmen erfolgten räumlich verteilt in Einheiten von unter 200 Wohneinheiten. Die Mieter suchten bevorzugt Wohnraum in der Nachbarschaft. Dementsprechend wurde Ende 2007 ein weiteres Gutachten an die GEWOS vergeben, in der für drei Stadtumbaugebiete, u.a. auch für Grünhöfe, verschiedene Rückbau- und Nachnutzungsszenarien untersucht wurden.

Gemeinsam mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) und der GEWOBA wurden für das Stadtumbaugebiet Grünhöfe in den Jahren 2006 bis 2010 und 2014 im Wesentlichen folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Rückbau von mehreren GEWOBA-Wohnblöcken an der Braun- und Haberstraße (ca. 151 WE, Braunstraße 8a-i, Haberstraße 1a-e und 2a-c, weitere rd. 80 WE – Braunstraße 2a-d und 6a-e) und bewohnerorientierte Aufwertung der entstehenden Freiflächen. Grundlage dieser Maßnahmen war ein Konzept der GEWOBA für die Bestände.
- b) Rückbau der STÄWOG-Geschosswohnungsbestands zwischen Sperlingstraße und Seilerstraße (155 WE), für eine Umwandlung in ein Einfamilienhausgebiet.
- c) Umfassende Modernisierung des STÄWOG-Bestandes von fünf 4-geschossigen Wohnblöcken zwischen Auf der Bult 10, Feld- und Meisenstraße (79 WE) und dem Eingangsbereich der Großsiedlung beim Dienstleistungszentrum Grünhöfe.

Durchführung

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden wie folgt umgesetzt:

Der Abriss der Gebäude der GEWOBA in der Braunstraße 8a-i mit 88 Wohnungen wurde im Dezember 2007 abgeschlossen. Weitere zwei Gebäude an der Haberstraße mit insgesamt 63 Wohneinheiten, Haberstraße 1a-e und 2a-c wurden ebenfalls in 2007 abgerissen. 2009/2010 wurden die Wohnblöcke in der Braunstraße 2a-d und 6a-e von der GEWOBA zurückgebaut. An dem Wohngebäude Auf der Bult 10 entstand ein „Leuchtturmprojekt“, bei dem ein Außen-Aufzug angebaut, die Fassade umgestaltet, Bäder saniert und Treppenhäuser renoviert wurden.

Der Abriss von 150 Wohnblocks in der Seilerstraße für die Entwicklung von Raum für 30 Einfamilienhäuser wurde in 2006/2007 vollzogen. Zudem wurde eine Erweiterung des Stadtumbaugebietes Grünhöfe im Juni 2007 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, um die Seilerstraße auszubauen und damit die Erschließung eines neuen Einfamilienhaus-Wohngebietes sowie weitere Modernisierungsmaßnahmen in den Geschosswohnungsbestand der Wohnungsgesellschaften zu ermöglichen.

Die Modernisierung der Wohnblöcke in 2007 in der Feldstraße durch die STÄWOG beinhaltete folgende Maßnahmen:

- Wärme-Schall und Brandschutzverbesserungen,
- Erneuerung einer zentralen, effizienteren Heizungs- und Warmwasserversorgung durch ein klimaschonendes Blockheizkraftwerk mit Spitzenkessel, welches den CO₂-Ausstoß um 45 % verringerte,
- Steigerung der Wohnqualität durch Umbauten, Erneuerungen der Bäder, Renovierung der Treppenhäuser, Abbruch und Erneuerung einzelner Balkone,
- Neugestaltung der Außenanlage, Innenhofgestaltung

Die Wohnungen wurden teilweise im bewohnten Zustand renoviert. Besonders ist bei den o.a. Maßnahme der Modernisierung die Errichtung einer Energiezentrale hervorzuheben, die im Verbund mit den energieeinsparenden baulichen Maßnahmen den Energieverbrauch um rund 70 % verringerte.

In 2014 erfolgte eine Fassadenfarbneugestaltung zur Aufwertung des Dienstleistungszentrums Grünhöfe.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung hat mit Prüfvermerk vom 18.12.2023 die bewilligungsmäßige Verwendung der Fördermittel bestätigt und auf dessen Grundlage mit gleichem Datum den endgültigen Bewilligungsbescheid über die Fördersumme von 952.996,00 € erteilt.

B Lösung

Die nach dem Planungs- und Handlungskonzept vorgesehenen Maßnahmen sind wie unter A. ausgeführt nahezu vollständig durchgeführt worden. Daher ist das Ziel der Festlegung als Fördergebiet weitestgehend erreicht. Die festgestellten städtebaulichen und sozialen Missstände sind nahezu vollständig behoben. Demzufolge wird die Festlegung des Stadtumbaugebiets *Grünhöfe* aufgehoben.

C Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

Für die gesamten Maßnahmen sind insgesamt an Bundes- und kommunalen Mitteln 2.859.001,09 € eingesetzt worden. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Einnahmen

Städtebauförderungsmittel des Bundes	952.996,00 €
Eigenmittel der Stadt Bremerhaven	1.906.005,09 €
	2.859.001,09 €

Ausgaben

Maßnahmen der Vorbereitung	189.941,54 €
Umzüge von Bewohnerinnen und Bewohnern	738.564,38 €
Beseitigung baulicher Maßnahmen	517.987,53 €
Erschließungskosten	808.245,67 €
Modernisierung/Instandsetzungen	604.261,97 €
	2.859.001,09 €

Durch die Aufhebung des Stadtumbaugebietes Grünhöfe entstehen der Stadt keine Kosten. Weitere Auswirkungen nach § 35 GOSTVV sind nicht ersichtlich.

E Beteiligung / Abstimmung

Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung werden jeweils mit einer gleichlautenden Vorlage begrüßt.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG ist gegeben.

G Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufhebung der Festlegung des Stadtumbaugebiets Grünhöfe“.

Neuhoff
Bürgermeister

Anlage: Lageplan Stadtumbaugebiet Grünhöfe